



Direction du greffe, du contentieux et de l’urbanisme
Division développement du territoire
2035-C, avenue Victoria
Saint-Lambert (Québec) J4P 1H1
Téléphone : 450 466-3277
Courriel : urbanisme@saint-lambert.ca

**COMITÉ CONSULTATIF
D’URBANISME**

PROCÈS-VERBAL

Comité consultatif d’urbanisme
Réunion régulière
Tenue le 3 décembre 2025, 18h30
2035-C, avenue Victoria, Saint-Lambert, QC J4S 1H1
(Présentiel et visioconférence)

PARTICIPANTS			
MEMRES DU CCU		MEMBRES DE L’ADMINISTRATION	
	Membre à venir Représentant de la Société d’histoire Mouillepie		Boulet, Richard Urbaniste et Conseiller en urbanisme
X	Guenther, Paul Urbaniste	X	Cropas, Youki Cheffe de division développement du territoire
X	Harris, Thierry Conseiller municipal et président du CCU	X	Jacob, Étienne Conseiller en urbanisme
X	Huot, Éric Architecte		
X	Mercier, Ariane Membre avec expertise en urbanisme		
X	Vadeboncoeur, Jean-Luc Architecte retraité		
X	Vallerand, Patrick Conseiller municipal et vice-président du CCU		
MEMBRES REMPLAÇANTS DU CCU		MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL	
	Chartrand-Copti, Huguette Représentante de la Société d'histoire Mouillepie		Blancquaert, Loic Maire
	Langlois, Émilie Architecte paysagiste		
	Majeau, Sébastien Architecte		

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L’assemblée est déclarée ouverte à 18H32.

2. ADOPTION DE L’ORDRE DU JOUR

L’ordre du jour est adopté.

-
1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

2. ADOPTION DE L’ORDRE DU JOUR

3. DÉPÔT ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION PRÉCÉDENTE

4. RÉSULTATS DU SONDAGE WEB

4.1. PIIA – 2025-00182 – 559, rue le Royer – Transformation de la façade;

4.2. PIIA – 2025-00189 – 490, avenue de Dulwich – Transformation de la façade;

4.3. PIIA – 2025-00201 – 265, rue Terroux – Transformation de la façade;

4.4. PIIA – 2025-00231 – 312, avenue Walnut – Transformation de la façade.

5. DOSSIERS DE PIIA

5.1. PIIA – 2025-00227 – 105, rue Upper Edison – Nouvelle construction;



Direction du greffe, du contentieux et de l'urbanisme

Division développement du territoire

2035-C, avenue Victoria

Saint-Lambert (Québec) J4P 1H1

Téléphone : 450 466-3277

Courriel : urbanisme@saint-lambert.ca

**COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

- 5.2. PIIA – 2025-00237 – 105, rue Upper Edison – Abattage d'arbres;
- 5.3. PIIA – 2025-00194 – 204, avenue Curzon – Agrandissement;
- 5.4. PIIA – 2025-00205 – 406, avenue Birch – Agrandissement;
- 5.5. PIIA – 2025-00199 – 11, avenue Argyle – Agrandissement;
- 5.6. PIIA – 2025-00214 – 904, boulevard Queen – Agrandissement;
- 5.7. PIIA – 2025-00220 – 481, avenue Walnut – Agrandissement;
- 5.8. PIIA – 2025-00226 – 301, avenue Alexandra – Agrandissement (avis préliminaire) ;
- 5.9. PIIA – 2025-00222 – 248, avenue de Stanley – Transformation de la façade;
- 5.10. PIIA – 2025-00223 – 671, avenue de Merton – Transformation de la façade;
- 5.11. PIIA – 2025-00224 – 2035, avenue Victoria – Enseigne.

6. DOSSIER DE DÉROGATION MINEURE

- 6.1. DM – 2025-00228 – 105, rue Upper Edison – Revêtement extérieur;
- 6.2. DM – 2025-00221 – 481, avenue Walnut – Maçonnerie.

7. DOSSIER DE PPCMOI

8. DIVERS

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

3. DÉPÔT ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION PRÉCÉDENTE

4. RÉSULTATS DU SONDAGE WEB

4.1. PIIA – 2025-00182 – 559, rue le Royer – Transformation de la façade

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

CONSIDÉRANT le courrier électronique reçu du requérant en date du 4 novembre 2025 acquiesçant aux commentaires du CCU;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour installer un garde-corps à l'étage, peindre le pignon de toiture, les portes, la porte de garage, les fenêtres et les garde-corps ainsi que remplacer la porte à l'étage du bâtiment bifamilial jumelé, selon les documents déposés par la requérante en date du 28 août 2025.

4.2. PIIA – 2025-00201 – 490, avenue de Dulwich – Agrandissement

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

CONSIDÉRANT le courrier électronique reçu du requérant en date du 11 novembre 2025 acquiesçant aux commentaires du CCU;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour un agrandissement de deux étages en



Direction du greffe, du contentieux et de l'urbanisme

Division développement du territoire

2035-C, avenue Victoria

Saint-Lambert (Québec) J4P 1H1

Téléphone : 450 466-3277

Courriel : urbanisme@saint-lambert.ca

**COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

projection latérale gauche, incluant l'ajout d'un garage, selon les documents déposés par le requérant en date du 8 septembre 2025. (Plans # 25089 préparés par la firme E.L CONCEPT en date du 1^{er} novembre 2025, et soumission # 7615 préparée par la firme Les Distributions BD en date du 28 novembre 2025)

4.3. PIIA – 2025-00201 – 265, rue Terroux – Transformation de la façade

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour remplacer la porte principale et la porte de garage du bâtiment résidentiel unifamilial isolé, selon l'option 2 des documents déposés par le requérant en date du 29 septembre 2025.

4.4. PIIA – 2025-00231 – 312, avenue Walnut – Transformation de la façade

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour ajouter une galerie et une porte d'entrée dans la cour latérale gauche du bâtiment résidentiel jumelé, selon les documents déposés par la requérante en date du 19 novembre 2025. (Plans # 24-115 préparés par la firme Nac. Architecte en date du 18 novembre 2025)

5. DOSSIERS DE PIIA

5.1. PIIA – 2025-00231 – 105, rue Upper Edison – Nouvelle construction

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

CONSIDÉRANT la demande de PIIA antérieurement approuvée par le conseil municipal en mars 2024 (résolution 2024-03-079);

CONSIDÉRANT la demande de démolition approuvée le 5 juillet 2023, et la révision aux conditions approuvée le 1 décembre 2025;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle construction fait un rappel au bâtiment d'origine;

CONSIDÉRANT QUE les matériaux de revêtement extérieur et les composantes architecturales d'origine du bâtiment sont préservés;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour construire un bâtiment résidentiel unifamilial



Direction du greffe, du contentieux et de l'urbanisme

Division développement du territoire

2035-C, avenue Victoria

Saint-Lambert (Québec) J4P 1H1

Téléphone : 450 466-3277

Courriel : urbanisme@saint-lambert.ca

**COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

isolé, selon les documents déposés par le requérant en date du 4 novembre 2025. (Plans # 15-0613 préparés par la firme Design 3D ICE en date du 22 octobre 2024)

5.2. PIIA – 2025-00237 – 105, rue Upper Edison – Abattage d'arbres

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour autoriser l'implantation d'une construction à une distance inférieure à 3 mètres d'un arbre, selon les documents déposés par le requérant en date du 26 novembre 2025.

5.3. PIIA – 2025-00194 – 204, avenue Curzon – Agrandissement

Conservé à l'étude pour obtenir auprès du requérant des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

5.4. PIIA – 2025-00205 – 406, avenue Birch – Agrandissement

Conservé à l'étude pour obtenir auprès du requérant des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

5.5. PIIA – 2025-00199 – 11, avenue Argyle – Agrandissement

Conservé à l'étude pour obtenir auprès du requérant des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

5.6. PIIA – 2025-00214 – 904, boulevard Queen – Agrandissement

Conservé à l'étude pour obtenir auprès du requérant des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

5.7. PIIA – 2025-00220 – 481, rue Walnut – Agrandissement

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour agrandir le bâtiment résidentiel unifamilial isolé en ajoutant un deuxième étage, selon l'option B des documents déposés par le requérant en date du 22 octobre 2025. (Plans # 25012 Option B préparés par la firme Le Borgne Rizk Arch. & Design)

5.8. PIIA – 2025-00226 – 301, avenue Alexandra – Agrandissement (avis préliminaire)

Conservé à l'étude pour obtenir auprès du requérant des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

5.9. PIIA – 2025-00000 – 248, avenue de Stanley – Transformation de la façade



Direction du greffe, du contentieux et de l'urbanisme

Division développement du territoire

2035-C, avenue Victoria

Saint-Lambert (Québec) J4P 1H1

Téléphone : 450 466-3277

Courriel : urbanisme@saint-lambert.ca

**COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour retirer la peinture de la maçonnerie et les volets, remplacer les portes et les fenêtres, ainsi que modifier des composantes de la galerie et du balcon du duplex résidentiel isolé, selon les documents déposés par la requérante en date du 27 octobre 2025. (Plans # 017-SL-2025 préparés par la firme Archimelikh Inc. en date du 27 octobre 2025)

5.10. PIIA – 2025-00223 – 671, avenue de Merton – Transformation de la façade

Conservé à l'étude pour obtenir auprès du requérant des clarifications sur la proposition afin que la demande réponde aux objectifs et critères de la réglementation.

5.11. PIIA – 2025-00224 – 2035, avenue Victoria – Enseigne

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et que la demande répond aux objectifs et critères;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du Règlement numéro 2023-220 de la Ville de Saint-Lambert concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour remplacer l'enseigne sur socle en cour avant du bâtiment commercial, selon les documents déposés par le requérant en date du 3 novembre 2025. (Plans Version 1 préparés par la firme VLI Enseignes Inc. en date du 26 août 2025)

6. DOSSIERS DE DÉROGATION MINEURE

6.1. DM – 2025-00228 – 105, rue Upper Edison – Revêtement extérieur

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-213 de la Ville de Saint-Lambert concernant les dérogations mineures applicables au projet et que la demande répond aux critères d'évaluation;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure ne doit pas avoir pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement;

CONSIDÉRANT QUE, si accordée, la dérogation mineure ne porte pas atteinte au bien-être général;

CONSIDÉRANT QUE ce projet a déjà fait l'objet d'une résolution en mars 2024 par le Conseil municipal (r2024-03-073);

CONSIDÉRANT QUE le délai de validité de ladite résolution était de 12 mois;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure vise à autoriser un revêtement de bardeau de cèdre bleu (revêtement d'origine) pouvant atteindre jusqu'à 100% de la superficie des façades du nouveau bâtiment. Cela contrevient aux normes du règlement prévoyant qu'un nouveau bâtiment principal de trois étages ou moins dans une zone résidentielle doit nécessairement avoir 70 % de parement de pierre naturelle ou de brique d'argile par façade ;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation aura peu d'impact pour le voisinage puisque le parement de chaque façade du bâtiment est présentement entièrement recouvert de bardeau de cèdre bleu. Cette dérogation serait donc en continuité avec une situation existante, connue du voisinage;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;



Direction du greffe, du contentieux et de l'urbanisme

Division développement du territoire

2035-C, avenue Victoria

Saint-Lambert (Québec) J4P 1H1

Téléphone : 450 466-3277

Courriel : urbanisme@saint-lambert.ca

**COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du 2023-213 de la Ville de Saint-Lambert concernant les dérogations mineures pour autoriser un revêtement de bardeau de cèdre pouvant atteindre jusqu'à 100% de la superficie des façades du nouveau bâtiment, selon les documents déposés par le requérant en date du 14 novembre 2025.

6.2. DM – 2025-00221 – 481, avenue Walnut – Maçonnerie

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement No 2023-213 de la Ville de Saint-Lambert concernant les dérogations mineures applicables au projet et que la demande répond aux critères d'évaluation;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne doit pas avoir pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure ne doit pas porter atteinte à la qualité de l'environnement;

CONSIDÉRANT QUE, si accordée, la dérogation mineure ne porte pas atteinte au bien-être général;

CONSIDÉRANT QUE la disposition du règlement de zonage exigerait que 60 % de chaque façade soit recouverte de maçonnerie et que cela viendrait altérer de manière négative le traitement architectural du bâtiment d'origine ;

CONSIDÉRANT QUE plusieurs bâtiments sur la rue reflètent un traitement architectural similaire et que le projet proposé d'harmonise avec son contexte urbain existant ;

Pour ces motifs, IL EST RÉSOLU:

Que le préambule ci-dessus fasse partie intégrante du présent avis;

Que le comité consultatif d'urbanisme donne un avis **favorable** au conseil concernant la demande déposée en vertu du 2023-213 de la Ville de Saint-Lambert concernant les dérogations mineures pour autoriser un pourcentage de maçonnerie de 29% en façade avant, 37% en façade latérale droite, 39% en façade latérale gauche et 16% en façade arrière du bâtiment, selon les documents déposés par le requérant en date du 1^{er} octobre 2025.

7. DOSSIER DE PPCMOI

8. DIVERS

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

L'assemblée est levée à 19H58.

Thierry Harris

Président

Cropas, Youki

Cheffe de la Division du
développement du territoire